

Zápis z členské schůze bytového družstva DONADO konané dne 19.11.2024 od 19:00 hodin v jídelně Základní školy Mikulova, Mikulova 1594, Praha 4

K bodu 1 programu – Prezence účastníků

Představenstvo v kompletním složení: Petra Jechová, Miroslav Fuksa, Milena Šťastná, Jaroslav Kovář, Jiří Zdráhala

Při zahájení bylo přítomno, nebo zastoupeno plnou mocí 45 členů družstva.

Prezenční listina s podpisy přítomných, nebo podpisy na základě plné moci tvoří přílohu tohoto zápisu.

Počet přítomných členů družstva byl dostatečný pro zahájení členské schůze, tzn. členská schůze byla usnášeníschopná. V 19:15 tedy byla zahájena členská schůze předsedkyní představenstva paní Petrou Jechovou.

K bodu 2 programu – Schválení programu členské schůze

Petra Jechová vyzvala členy družstva k připomínkám k programu členské schůze. Žádné připomínky vzneseny nebyly.

1. Prezence účastníků
2. Schválení programu členské schůze
3. Volba předsedajícího schůze
4. Volba návrhové komise a skrutátorů
5. Zpráva o činnosti družstva
6. Projednání a schválení účetní závěrky družstva za rok 2023
7. Zpráva kontrolní komise
8. Investice a s tím spojené zvýšení příspěvku do FO
9. Různé, diskuse

Usnesení:

Členská schůze schvaluje program členské schůze.

PRO 45
PROTI 0
ZDRŽEL SE 0

K bodu 3 programu – Volba předsedajícího schůze

Představenstvo BD navrhlo Petru Jechovou. Jiný návrh ze strany členů BD nebyl předložen.

Usnesení:

Členská schůze schvaluje Petru Jechovou jako předsedajícího členské schůze.

PRO 45
PROTI 0
ZDRŽEL SE 0

K bodu 4 programu – Volba návrhové komise a skrutátorů

Navrženi Jiří Zdráhala, Jiří Kruliš, Milena Šťastná

Usnesení:

Členská schůze schvaluje Jiřího Zdráhalu jako předsedu návrhové komise a Jiřího Kruliše a Milenu Šťastnou jako členy návrhové komise a skrutátory.

PRO 45
PROTI 0
ZDRŽEL SE 0

K bodu 5 programu – Zpráva o činnosti družstva

Miroslav Fuksa přednesl zprávu o činnosti představenstva družstva od 15.11.2023 do 18.11.2024, tedy od předchozí členské schůze.

Detailní informace o činnosti představenstva najdou členové družstva v pravidelných zápisech představenstva.

Zpráva o činnosti družstva je přílohou tohoto zápisu.

V průběhu projednávání bodu se dostavil další člen družstva. Počet přítomných se tedy zvýšil na 46.

Usnesení:

Členská schůze schvaluje zprávu o činnosti představenstva družstva od 15.listopadu 2023 do 18.listopadu 2024.

PRO 46
PROTI 0
ZDRŽEL SE 0

K bodu 6 programu – Projednání a schválení účetní závěrky družstva za rok 2023

Petra Jechová odprezentovala zprávu o hospodaření družstva.

- účetní závěrka za rok 2023
- přehledy o stavu bankovních účtů a pokladny k 19.11.2024
- informace k vyúčtování služeb za rok 2023
- úspory na bankovních účtech v rámci termínovaných vkladů

Zpráva o hospodaření BD v celém znění je přílohou tohoto zápisu.

Paní Poloprutská nás v rámci tohoto projednávaného bodu upozornila na chybějící detail u nákladové částky. Protože jsme neměli tyto informace připraveny přikládáme je zde v rámci tohoto zápisu:

JANPE – rekonstrukce stoupaček	4.160.767,-
Stavební dozor	49.005,-
Úklid	190.344,-
Schindler	104.883,-
Agrogarden	61.000,-
Techem/Bytoservis/BMH servis	67.526,-

Usnesení:

Členská schůze schvaluje účetní závěrku družstva za rok 2023 a schvaluje převedení hospodářského výsledku po zdanění ve výši Kč 630.748,71 do fondu ze zisku.

PRO 46
PROTI 0
ZDRŽEL SE 0

K bodu 7 programu – Zpráva kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesla Barbora Knotková. Za uplynulé období nebyly zjištěny žádné nedostatky, vše je vedeno v pořádku.

Zpráva kontrolní komise je přílohou tohoto zápisu.

Usnesení:

Členská schůze schvaluje zprávu kontrolní komise.

PRO 46
PROTI 0
ZDRŽEL SE 0

K bodu 8 programu – Investice a s tím spojené zvýšení příspěvku do FO

Byly prodiskutovány tyto investice a otázky.

Uzamykatelné stání pro popelnice

- V průběhu roku 2024 jsme jako představenstvo podali několik žádostí na umístění uzamykatelného stání pro popelnice. V rámci žádostí bylo navrženo cca 5 míst, kdy ale byla všechna místa postupně zamítnuta z různých důvodů.
- V rámci tohoto záměru chceme učinit poslední pokus na posledním možném místě, ale pokud ani tento návrh u dotčených úřadů neprojde, nebudeme se dále uzamykatelným stáním pro popelnice zabývat.
- V případě, že bude poslední pokus neúspěšný, dojde pravděpodobně k navýšení úklidu kolem popelnic úklidovou firmou z počtu 1x za dva týdny na 1x za týden.

Bezbariérový přístup do domu

- Od poslední členské schůze jsme se také zabývali řešením bezbariérového přístupu do domu.
- Nejdříve jsme se pokoušeli najít projektanta, který by nám připravil návrh celého řešení, které by se následně stalo předmětem výběrového řízení. Hledání projektanta bylo neúspěšné, takže jsme se rozhodli vypsát výběrové řízení bez jednotného zadání, tedy že mají oslovené firmy sami přijít s návrhem řešení a my si pak vybereme na základě ceny a provedení pro nás ten nejvhodnější.
- I toto výběrové řízení skončilo neúspěšně, protože se nám vrátili pouze dvě nabídky, které ale vůbec neodpovídali zadání.
- I nadále se budeme této problematice věnovat a pokusíme se oslovit jednu konkrétní firmu za účelem provedení díla. V případě, že se nám podaří v řešení postoupit, budou všechny informace poskytnuty členům družstva a rozhodnutí o provedení díla proběhne formou PER ROLLAM.

Domovní zvonky

- Domovní zvonky v našem domě pomalu dosluhují a v několika bytech jsou již kompletně nefunkční. Bohužel, jak jsme informovali již v našich zápisech ze schůzí představenstva, nedaří se najít firmu, která by nám tyto závady opravila, případně i dlouhodobě zvonky servisovala. V rámci současného řešení je tedy situace prakticky neřešitelná.
- Představenstvo předneslo členské schůzi možnost kompletní výměny současného řešení domovních zvonků za nové. V době konání členské schůze bohužel nemáme k dispozici žádné nabídky.

- Nikdo z bytů, které mají zvonky nefunkční, se členské schůze neúčastnil, aby se k situaci vyjádřil. Členská schůze nechce tento problém aktuálně řešit a bude odsunut na příští rok.
- V případě, že by se situace s domovními zvonky v průběhu příštího roku zhoršila, připraví představenstvo družstva výběrové řízení na nové řešení, které bude opět řešeno formou PER ROLLAM.

Rekonstrukce lodžii

- Členská schůze zadala na minulé členské schůzi představenstvu za úkol provést opravu podlah lodžii, tam kde jsou ve špatném stavu. Při zjišťování kolika bytů se tato oprava týká se jich ozvalo poměrně malé množství, nicméně máme lodžie, kde je i podklad pod dlažbou ve velmi špatném stavu vlivem zatékání. Oproti tomu velké množství bytů projevilo zájem, že by si rádi provedli zasklení lodžie na vlastní náklady v rámci společné akce mezi nájemníky.
- Představenstvo družstva tedy došlo k závěru, že bychom se měli touto investicí zabývat, přestože nemáme finanční prostředky na celou akci.
- Důvody jsou – další forma zateplení domu, rozšíření prostoru lodžie, zhodnocení bytů, větší komfort v rámci lodžii, ochrana proti počasí (vítr i voda) a tedy prakticky ochrana samotné dlažby pro další roky, a přestože nemáme finanční prostředky na celou akci, aktuálně máme více než 6mil, které nám na účtech vlivem inflace postupně ztrácejí hodnotu. Oprava lodžii by nás v budoucnu stejně dohnala a již teď jsme na dvojnásobných až trojnásobných částkách oproti cenovým nabídkám, které nechávalo vypracovat představenstvo v minulých letech.
- Představenstvo preferuje a pokusí se protlačit variantu s předsazeným zábradlím, tak aby se rozšířil prostor lodžie, nicméně městským úřadem jsme spolu s vedlejším vchodem brání jako jeden dům a pravděpodobně nedostaneme povolení na řešení, které se bude příliš rozcházet s řešením zasklení lodžii ve vedlejším vchodu.
- Protože nám na pokrytí celé akce nebudou stačit naše finanční prostředky, bude nutné vzít si úvěr. Z našich prostředků plánujeme použít cca 5 mil, tak aby nám stále cca 2 mil zůstali v rezervě. Zbytek dle ceny akce bude dorovnáno úvěrem.
- Představenstvo na celou akci vypíše výběrové řízení. Celá akce včetně výběrového řízení, smluv, povolení atp. může zabrat i rok až rok a půl. V tuto chvíli nedokážeme odhadnout termín samotné realizace.

Usnesení:

Členská schůze schvaluje přípravu a provedení rekonstrukce lodžii v rozsahu: vybourání, rekonstrukce podkladů a položení nové dlažby, vybourání starého zábradlí a zasklení lodžii do maximální částky 10 000 000,- Kč.

PRO 38
PROTI 3
ZDRŽEL SE 5

Usnesení:

Členská schůze schvaluje přijetí úvěru na provedení rekonstrukce lodžii do výše ceny za rekonstrukci mínus prostředky družstva ve výši 5 000 000,- Kč.

PRO 42
PROTI 2
ZDRŽEL SE 2

Navýšení poplatku do Fondu oprav

- Protože budeme rekonstrukci lodžii částečně financovat úvěrem, budou naše finanční prostředky v příštích letech zatíženy vyššími výdaji.
- Bez ohledu na budoucí náklady však máme poplatek do fondu oprav pod průměrem a přesto, že máme poměrně dost finančních prostředků, které družstvo získalo v minulosti prodejem některých bytů, myslíme si, že bychom měli poplatek do fondu oprav opět navýšit. Dalším důvodem je například i velmi vysoká inflace, kdy je reálná hodnota tohoto poplatku mnohem nižší než v době, kdy členská schůze poplatek snížila z důvodu dostatku finančních prostředků.
- Paní Bortová navrhla, aby se navýšení netýkalo garsonek, z toho důvodu, že navýšení FO je zdůvodněno hlavně rekonstrukcí lodžii, které garsonky nemají. Představenstvo si uvědomuje, že členové družstva v rámci garsonek se mohou tímto cítit znevýhodněny, ale je potřeba si uvědomit několik skutečností. Garsonky v celkovém součtu přispívají do fondu oprav v rámci domu asi 9 procenty, jejich poplatek je velmi nízký z důvodu nižší plochy bytu. Oproti velkému bytu platí méně než polovinu. Pokud se tedy oprostíme od lodžii, přispívají na ostatní věci (malování, zvonky, stoupačky, vchody atd.), které se jich týkají pouze malou částkou. Všechny byty v domě také musí mít stejné podmínky a ostatní byty nemohou být oproti garsonkám znevýhodněny. Navíc jak je uvedeno výše, důvodem pro navýšení je i inflace a budoucí investice, které nás v domě čekají a které se již budou týkat opět všech.
- Představenstvo navrhuje navýšení o 5 až 10 korun za 1 m².
- Členové družstva na členské schůzi projeví zájem rovnou hlasovat o navýšení o 10 korun za 1 m².

Usnesení:

Členská schůze schvaluje zvýšení platby do FO od ledna 2025 o 10,- Kč za 1 m², tedy na částku 30,- Kč za 1 m².

PRO 35
PROTI 6
ZDRŽEL SE 5

K bodu 9 programu – Různé, diskuse

- Představenstvo je rozhodnuto i nadále povolovat podnájímání bytů, nicméně po zkušenosti s povolením podnájmu v bytě u paní Drnec zkrátíme lhůtu platnosti souhlasu na půl roku, která bude případně prodloužena až poté, co se ukáže, že jsou podnájemníci bezproblémoví.
- TECHEM PORTÁL – Byl zřízen vzdálený odečet hodnot měřidel a vodoměrů. Doporučujeme všem, aby se zaregistrovali. Představenstvo již při namátkové kontrole zjistilo nefunkčnost vodoměru v jednom z bytů. Stejně tak lze porovnáním hodnot vodoměrů zjistit velkou spotřebu a třeba i únik vody.
- Problém s bezdomovcem pod schody se podařilo prozatím vyřešit. Pokud by se problém opakoval je představenstvo družstva připraveno prostor pod schody zahradit mříží.

Přílohy:

Příloha č. 1: Prezenční listina

Příloha č. 2: Zpráva o činnosti družstva

Příloha č. 3: Zpráva o hospodaření družstva

Příloha č. 4: Zpráva kontrolní komise

Předsedající schůze: Petra Jechová

Zápis zapsal: Miroslav Fuksa

Dne: 19.11.2024